

雲林縣都市更新地區建築容積獎勵核計原則

雲林縣政府98年10月21日府城都字第0982701514號函頒

雲林縣政府110年11月10日府城都一字第1103616881號函停止適用

一、雲林縣政府(以下簡稱本府)為辦理雲林縣(以下簡稱本縣)都市更新建築容積獎勵之行政審議，依都市更新條例第四十四條及都市更新建築容積獎勵辦法，特訂定本原則。

二、本縣都市更新事業建築容積獎勵項目及評定原則，除都市計畫及相關法令另有規定外，依下列規定辦理：

(一) 建築容積獎勵額度依下列公式核計： $F=F_0+\Delta F_1+\Delta F_2+\Delta F_3+\Delta F_4+\Delta F_5+\Delta F_6+\Delta F_7+\Delta F_8+\Delta F_9+\Delta F_{10}$

$\Delta F_1\sim F_{10}$ ：獎勵後之建築容積，其上限依都市更新建築容積獎勵辦法第十三條規定辦理。

F_0 ：法定容積。

ΔF_1 ：都市更新條例第四十四條第一項第一款規定之獎勵容積。

ΔF_2 ：都市更新條例第四十四條第一項第二款與都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定之獎勵容積。

ΔF_3 ：都市更新條例第四十四條第一項第三款與都市更新建築容積獎勵辦法第九條規定之獎勵容積。

ΔF_4 ：都市更新條例第四十四條第一項第五款規定之獎勵容積。

ΔF_5 ：都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定協助開闢或管理維護更新單元周邊公共設施，其產權登記為公有者，或捐贈經費予當地地方政府都市更新基金以推展都市更新業務者之獎勵容積。

ΔF_6 ：都市更新建築容積獎勵辦法第六條規定保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值建築物之獎勵容積。

ΔF_7 ：都市更新建築容積獎勵辦法第七條規定更新單元整體規劃設計之獎勵容積。

ΔF_8 ：都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者之獎勵容積。

ΔF_9 ：都市更新建築容積獎勵辦法第十條規定更新單元為一完整計畫街廓或面積達三千平方公尺以上者之獎勵容積。

ΔF_{10} ：都市更新建築容積獎勵辦法第十一條規定處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積。

(二) 前款獎勵建築容積項目之評定原則依下列規定辦理：

ΔF_1 ：以原建築容積減法定容積之差核算；原建築容積，係指建築物建造時，主管機關核發使用執照所核准之建築容積。其屬合法建築物而無使用執照者，以建築主管機關所認定為準。使用執照所核准之建築容積，以原使用執照樓地板面積扣除原申請之獎勵樓地板面積(包括停車獎勵、綜合設計獎勵等)及建築免計樓地板面積部分(包括騎樓、屋頂突出物等)認定之。

ΔF_2 ：依都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定辦理。更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積應在一百平方公尺以上，且具有獨立之出入口。

ΔF_3 ：自本府公告都市更新地區日起，九年內提出申請實施更新者，給予法定容積之百分之十之獎勵容積。

ΔF_4 ：以更新後分配建築物樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之戶數(P)，乘以本縣居住樓地板面積平均水準(A)與更新後分配建築物樓地板

面積平均值 (A1) 之差額核算。

$$\Delta F4 = P \times (A - A1)$$

P值應超過更新後應分配建築物及其應有部分之原土地及建築物所有權人人數之二分之一。

A值以最近一次行政院主計處公布之台閩地區戶口及住宅普查或台閩地區人口及居住調查報告中，本縣平均每戶居住樓地板面積為準。

A1值為更新後分配建築物樓地板面積低於A值之平均值。

△F5：依都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定辦理。更新單元周邊之公共設施之認定，係以更新單元距離六百公尺以內為原則。

△F6：依都市更新建築容積獎勵辦法第六條規定辦理。

△F7：更新單元整體規劃設計之獎勵容積依本原則表一核計之。

△F8：依都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定辦理。

△F9：依都市更新建築容積獎勵辦法第十條規定辦理。

△F10：依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條規定辦理。本縣舊違章建築之認定，係指民國四十七年二月十日以前所興建之違建房屋。

(三) 獎勵後之總容積，若經本縣都市更新及爭議處理審議會審議將對周邊公共設施及交通造成嚴重衝擊者，得適度酌減。

三、依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應將該等相關計畫納入都市更新事業計畫中，且其申請獎勵項目之性質不得重複。

前點核定獎勵後之總容積，為該都市更新事業計畫申請建築執照之最大允許建築容積。

表一 獎勵容積評定表

更新單元整體規劃設計獎勵容積評定因素	評定原則	獎勵容積額度	備註
一、無障礙空間	符合建築技術規則建築設計施工篇之公共建築物行動不便者使用設施規定設置且原則高於法令規定者。	視實際狀況由本縣都市更新及爭議處理審議會評定，以法定容積之百分之四為上限。	--
二、開放空間廣場	設置開放空間廣場面積三百平方公尺以上。	除依法留設之法定空地面積外，以另外增設開放空間廣場之面積核計，以法定容積之百分之四為上限。	(一) 開放空間廣場應集中設置，且應連接道路。 (二) 應無償提供予不特定公眾使用。
三、人行步道	沿街面留設二公尺以上人行步道。	法定容積之百分之四。	(一) 人行步道之留設，應配合基地周圍相鄰街廓整體考量設置。 (二) 應無償提供予不特定公眾使用。
	沿街面留設四公尺以上人行步道。	法定容積之百分之八。	
	沿街面留設六公尺以上人行步道。	法定容積之百分之十。	